

## FATO RELEVANTE

### BLUEMACAW LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO (BLMG11)

CNPJ/ME nº 34.081.637/0001-71

#### Aquisição de Galpão Logístico em São Bernardo do Campo – SP

**BLUEMACAW GESTORA DE RECURSOS LTDA.**, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, nº 12.901, 24º Andar, Sala 2401, Bloco C – Torre Oeste, Centro Empresarial Nações Unidas, Brooklin Paulista Novo, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 31.881.090/0001-09, credenciada como administradora de carteira de valores mobiliários pela Comissão de Valores Mobiliários – CVM pelo Ato Declaratório nº 17.261 (“BlueMacaw”), em conjunto com **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05425-020, inscrita CNPJ/ME sob o nº 22.610.500/0001-88, na qualidade de gestora e administradora, respectivamente, do **BLUEMACAW LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, inscrito no CNPJ/ME sob o nº 34.081.637/0001-71 (“Fundo”), vem a público, por meio deste fato relevante, em cumprimento ao disposto na Instrução CVM nº 472 de 31 de outubro de 2008, conforme alterada, comunicar aos cotistas e ao mercado que concluiu, nesta data, a aquisição indireta de galpão logístico localizado na cidade de São Bernardo do Campo, Estado de São Paulo, na Estrada Particular Sadae Takagi, nºs 2.235 e 2.495, Cooperativa, CEP 09852-070 (“Imóvel”), o qual se encontra atualmente locado para Mercado Envios Serviços de Logística Ltda. (“Mercado Livre”) e para Toyota Material Handling Mercosur Ind. E Com. De Equipamentos Ltda. (“Toyota Empilhadeiras”) (“Operação”).

O valor total da Operação foi de R\$108.000.000,00 (cento e oito milhões de reais).

A expectativa da BlueMacaw é que a aquisição indireta do Imóvel gere impacto positivo na renda mensal do Fundo de R\$0,16 por cota por mês, de modo que, considerando o percentual dos recursos já investidos pós *follow-on*, o *dividend yield* do Fundo estimado para o próximo ano seja de 7.6% calculado em um valor de cota de R\$105,00, em linha com o estimado na Oferta da 2ª Emissão do Fundo, sendo estas estimativas que, portanto, não devem ser interpretadas, para nenhum fim, como promessa ou garantia de rendimento futuro por parte do Fundo.

Permanecemos à disposição de V.Sas. para eventuais esclarecimentos que se façam necessários.

São Paulo, 26 de abril de 2021.

Abril 2021

# BlueMacaw

**BLMG11** | BlueMacaw Logística  
Fundo de Investimento Imobiliário

AQUISIÇÃO ATIVO SÃO BERNARDO DO CAMPO  
Material de Apoio – Fato Relevante

BlueMacaw  
Gestor

**VORTX**  
Administrador



# BMLog São Bernardo do Campo

Galpão logístico AAA localizado em São Bernardo do Campo e 100% locado para empresas líderes de mercado. O Ativo está em linha com a estratégia do fundo de exposição direta ao crescimento do mercado *e-commerce*



## DESTAQUES

**São Bernardo  
do Campo**  
Localização

**27k m<sup>2</sup>**  
ABL

**AAA**  
Classe

**100%**  
Ocupação

## Inquilinos





# Fotos





# Fotos





# Localização

Localização privilegiada em São Bernardo do Campo com fácil acesso à Rodovia dos Imigrantes e a apenas 25km do Centro de São Paulo, o que garante a operação dos inquilinos também na modalidade *last-mile*





## Características do Ativo

Ativo desenvolvido com as melhores especificações técnicas e 100% ocupado pelo (i) Mercado Livre, uma das principais varejistas online da América Latina com plano de expansão no Brasil e (ii) pela Toyota Empilhadeiras, braço da Toyota fornecedor de empilhadeiras para operação em galpões logísticos

▶ Entrega	2018
▶ Classe	AAA
▶ ABL	26.909 m <sup>2</sup>
▶ Pé Direito	12 metros
▶ Resistência de Piso	6 ton/m <sup>2</sup>
▶ Ocupação	100%

### Outras Características

- ▶ Uma doca para cada 660 m<sup>2</sup>
- ▶ Espaçamento entre colunas: 22m x 22m
- ▶ Sistema de sprinklers
- ▶ Estacionamento para carros e carretas
- ▶ Operação 24hs
- ▶ Vigilância CFTV
- ▶ Controle de acesso
- ▶ Área de escritórios
- ▶ Refeitório e vestiário



# BLUEMACAW LOGÍSTICA FII VISÃO PÓS-AQUISIÇÃO



# Visão BLMG11 Pós-Aquisição

## Ocupação do Portfólio

(% da receita)



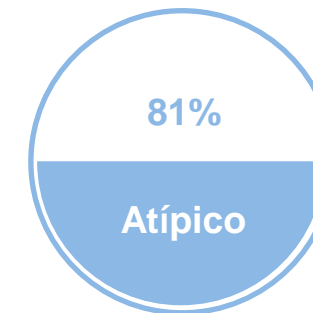
## WAULT<sup>1</sup>

(anos)



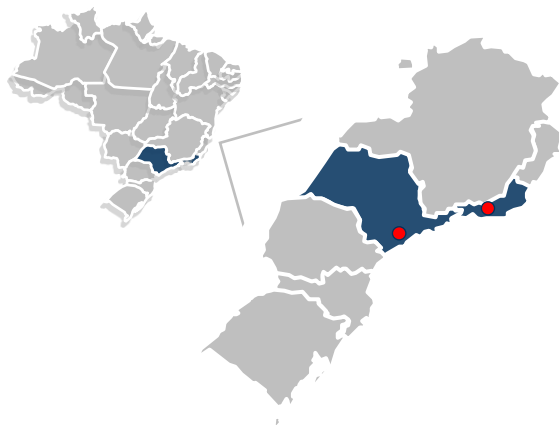
## Tipo de Contrato

(% da receita)



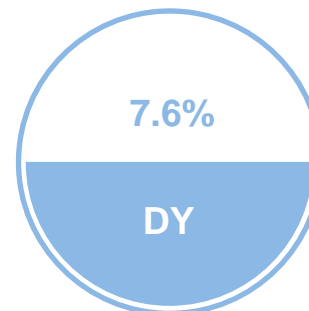
## Geografia

(Localização)



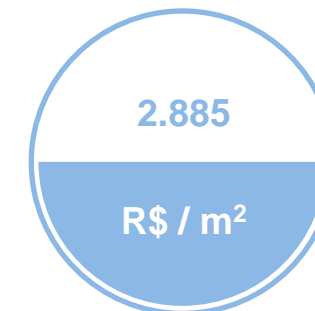
## Dividend Yield Pro-Forma<sup>2</sup>

(considerando valor de cota de R\$105)



## Preço de Aquisição Portfólio

(R\$ / m<sup>2</sup>)



1. WAULT (Weighted Average of Unexpired Lease Term) indica a média ponderada do prazo dos contratos dos alugueis pela receita vigente de aluguel próprio
2. Considerando o % alocado dos recursos do Fundo

## Disclaimer

Fundos de investimento não contam com garantia do administrador, do gestor, de qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, do Fundo Garantidor de Créditos - FGC. A rentabilidade obtida no passado não representa garantia de rentabilidade futura. Quaisquer estimativas de rentabilidade contidas nesse Material não deve ser considerada para nenhum fim como promessa ou garantia de rendimento.

É recomendada a leitura cuidadosa do regulamento do fundo de investimento pelo investidor ao aplicar seus recursos, bem como do prospecto e/ou respectivos materiais das ofertas públicas de emissão de suas cotas. Os investidores devem estar preparados para aceitar os riscos inerentes aos diversos mercados em que os fundos de investimento atuam e, consequentemente, possíveis variações no patrimônio investido.

Quaisquer projeções ou previsões contidas nesta apresentação são baseadas em suposições e estimativas subjetivas sobre eventos e circunstâncias que estão sujeitos a variações significativas. Dessa forma, não é possível assegurar que quaisquer resultados oriundos de projeções ou previsões constantes deste documento serão efetivamente verificados.

A BlueMacaw e seus diretores, sócios, funcionários e representantes não expressam nenhuma opinião, nem assumem qualquer responsabilidade pela suficiência, consistência ou completude de qualquer das informações aqui apresentadas, ou por qualquer omissão com relação a esta apresentação. Nenhuma das pessoas mencionadas neste parágrafo será responsável por quaisquer perdas ou danos de qualquer natureza que decorram do uso das informações contidas neste documento, ou que eventualmente sejam obtidas por terceiros por qualquer outro meio. A BlueMacaw não assume responsabilidade pela concretização das informações descritas neste documento e seu conteúdo não deve ser interpretado como aconselhamento financeiro, fiscal ou jurídico.

Esta apresentação é válida somente nesta data, sendo que eventos futuros podem prejudicar suas conclusões. A BlueMacaw não assume nenhuma responsabilidade em atualizar, revisar, retificar ou anular esta apresentação em virtude de qualquer acontecimento futuro. Opiniões relacionadas a esta apresentação que eventualmente sejam expressas pela BlueMacaw, devem ser consideradas unicamente como uma sugestão de melhor maneira de conduzir os diversos assuntos dela constantes. Não é obrigação da BlueMacaw implementar os procedimentos apresentados neste documento, bem como a BlueMacaw não é responsável por qualquer falha em quaisquer negociações ou operações relativas a esta apresentação. Nenhum investimento ou decisão financeira deve ser baseada exclusivamente nas informações aqui apresentadas.



The logo for Blue Macaw features the word "Blue" in a black sans-serif font, followed by a vertical bar composed of two segments: a dark blue segment on the left and a light blue segment on the right. To the right of this bar is the word "Macaw" in the same black sans-serif font. The background is a light blue gradient with a faint, low-angle view of a modern glass skyscraper's facade.

Blue | Macaw